

## **ALLEGATO 1**

### Schema di convenzione

## AREA DI COMPLETAMENTO CP07 - “CONSORZIO PETRAIA” SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) questo giorno .... del mese di \_\_\_\_\_, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, cui le parti comparenti, di comune accordo fra loro e con il mio consenso espressamente rinunziano, sono personalmente presenti:

Sig. \_\_\_\_\_ nato a Grosseto il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale, il quale interviene in qualità di Dirigente del COMUNE DI FOLLONICA, con Sede in Follonica, Largo F. Cavallotti 1 (Ente con codice fiscale 00080490535), autorizzato a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto in virtù dell'articolo 49 dello statuto Comunale vigente e da deliberazioni del Consiglio Comunale numero \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e da deliberazione della Giunta Comunale numero \_\_\_\_\_ deliberazioni che in copie conformi in unico inserto di allegano sotto “A” omessane lettura per dispensa dei comparenti.

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di PRESIDENTE del “Consorzio Petraia” con sede legale in FOLLONICA (GR), via .....n° ... quale titolare del Piano di Lottizzazione dei terreni posti tra la S.P. 152 “Vecchia Aurelia” e la Via Amendola e confinanti con il Torrente Petraia, identificati al Catasto Terreni del Comune di Follonica al Foglio 19 particelle .....

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato \_\_\_\_\_ il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nell'interesse e rappresentanza, in qualità di \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_ C.F./P.I. \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ quale proprietario dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Follonica al Foglio \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_.

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ quale proprietario del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Follonica al Foglio \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_.

I comparenti della cui identità personale sono certo.

Premettono che:

Il Consorzio Petraia, ha presentato in data 05.03.2012, prot. n. 4219, un progetto di Variante al Piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 70 del 09.10.2008 successivamente convenzionato con atto rep. n. 26788 del 03.08.2009, redatto dall'Ing. Fabrizio Bartolozzi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 264;

- il Consiglio Comunale:
  - ha adottato il Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero ....del ....., esecutiva;
  - ha approvato il Progetto di Variante al Piano di Lottizzazione ed il relativo schema di convenzione, con deliberazione numero .... del ....., esecutiva;
  - la suddetta deliberazione di approvazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ... del .....

Il Consorzio ed i proprietari dei terreni interessati dal progetto di Piano di lottizzazione, come sopra rappresentati, nel presente atto verranno denominati “soggetto attuatore”.

**Tutto ciò premesso, preso atto di quanto alla Convenzione rep. n. 26788 del 03.08.2009 i cui obblighi ed impegni rimangono validi laddove non in contrasto con quanto alla presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:**

## ART. 1 -

La narrativa che precede nonché gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutti gli obblighi che il soggetto attuatore ha assunto nei confronti del Comune di Follonica con la sottoscrizione della convenzione rep. n. 26788 del 03.08.2009, si intendono confermati laddove non contrastino con quanto alla presente convenzione.

Tutti gli obblighi che il soggetto attuatore assume nei confronti del Comune di Follonica con la firma della presente convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

## ART. 2 – Finalità del piano attuativo

Il piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione è finalizzato all'espansione per compatti urbanistici in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale vigente, confermate dal Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 30 del 10.06.2011, che ha individuato il Comparto Urbanistico come Area di Completamento CP07 la cui Scheda relativa prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza costituita da un numero massimo di 82 alloggi, relativamente alla Fase 1 specificata al successivo Art. 3, da realizzarsi in 24 lotti edificabili di dimensioni superiori ai 400 mq. di superficie;
- Residenza costituita da un numero massimo di 11 alloggi, relativamente alla Fase 2 specificata al successivo Art. 3, da realizzarsi anche in più lotti edificabili di dimensioni superiori ai 400 mq. di superficie;

Il piano di lottizzazione comprende i terreni come individuati nella originaria convenzione rep. n. 26788 del 03.08.2009 e negli elaborati di progetto, posti in Comune di Follonica tra via Amendola e la S.P. 152 "vecchia Aurelia", censiti al CT di Grosseto al foglio 19 particelle nn.

.....  
..... per la superficie complessiva di mq 48.403,00 (metriquadrati quarantottomilaquattrocento ).

## ART. 3 – Elaborati del piano attuativo

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nelle aree indicate al precedente articolo, gli interventi previsti dal progetto di piano attuativo, rispettando le caratteristiche costruttive, tipologiche e quanto altro indicato negli elaborati del progetto stesso che debbono intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché non allegati in quanto depositati agli atti:

Allegato I: Relazione Tecnica della Variante

Allegato II: Documentazione Catastale

Allegato III: Norme tecniche di attuazione della Variante

Allegato IV: Computo metrico-estimativo

Allegato V: Dimostrazione rispetto D.M. 236/89

Relazione Geologica di fattibilità della Variante a firma del Geol. F. Fanciulletti

Relazione Idrologica-Idraulica / Progetto sistemazioni idrauliche redatta da Studio Associato CMP

Valutazione Effetti Ambientali

Valutazione previsionale del clima acustico redatta da Studio Abaco Ambiente

Verifica illuminotecnica radatta dal P.I. Vincentelli P.M.

Schema di convenzione della Variante

ed elaborati grafici dello *STATO ATTUALE*

Tav.1 – ubicazione comparto

Tav.2 - Planimetria catastale

Tav.3 - Piano quotato – Vincoli

Tav.4 - Sezioni del terreno

dello *STATO DI PROGETTO – FASE 1*

Tav.5a – Zonizzazione

Tav.5b – Zonizzazione: dimostrazione superfici pubbliche

Tav.6 - Planivolumetrico

Tav.7 - Profili urbanistici – Viste prospettiche

Tav.8 - Ubicazione comparto

Tav.9 - Vincoli – Piano quotato

Tav.10 - Sezioni del Terreno

Tav.11a – Tipologie edilizie – Pianta piano terra

Tav.11b – Tipologie edilizie – Pianta piano primo

Tav.11c - Tipologie edilizie – Coperture

Tav.12a – Fognatura nera – fognatura chiara  
Tav.12b – Acquedotto potabile – non potabile – linea antincendio  
Tav.12c - Linea elettrica pubblica – privata – telefonica – metano  
TAV 13: Opere di Urbanizzazione – Sezioni.  
TAV 14: Segnaletica stradale.  
dello *STATO DI PROGETTO – FASE 2 – STATO VARIATO*  
Tav.15a – Zonizzazione  
Tav.15b - Zonizzazione: dimostrazione superfici pubbliche  
Tav.16a – Tipologie edilizie – Pianta piano terra  
Tav.16b – Tipologie edilizie – Pianta piano primo  
Tav.16c - Tipologie edilizie – Coperture  
Tav.17a – Fognatura nera – fognatura chiara  
Tav.17b – Acquedotto potabile – non potabile – linea antincendio  
Tav.17c - Linea elettrica pubblica –privata –telefonica – metano  
TAV 18: Segnaletica stradale  
TAV 19: Planivolumetria – Rendering  
TAV 20: Profili urbanistici – Viste prospettiche

#### **ART. 4 – Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo sommariamente consistono in:

##### **OPERE INTERNE AL P.A. RELATIVE ALLA FASE 1 DELL'INTERVENTO**

1 STRADA / PARCHEGGI / MARCIAPIEDI  
2 OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE  
3 MURI DI RETTA PER OPERE PUBBLICHE  
4 FOGNATURA NERA  
5 ACQUEDOTTO POTABILE  
6 PREDISPOSIZIONE LINEA TELEFONICA  
7 PUBBLICA ILLUMINAZIONE  
8 PREDISPOSIZIONE LINEA ELETTRICA  
9 FOGNATURA CHIARA  
10 ACQUEDOTTO NON POTABILE  
11 IMPIANTI ED OPERE POZZO ACQUA NON POTABILE

##### **OPERE INTERNE AL P.A. RELATIVE ALLA FASE 2 DELL'INTERVENTO**

12 STRADA / PARCHEGGI / MARCIAPIEDI ACCESSI LOTTO 25 INTERESSATO DALLA VASCA DI LAMINAZIONE DELLA FASE 1  
13 OPERE PUBBLICA ILLUMINAZIONE  
14 PREDISPOSIZIONE LINEA ELETTRICA  
15 VASCHE INTERRATE DI ACCUMULO  
**OPERE ESTERNE AL P.A.**  
16 REALIZZAZIONE ROTATORIA TRA VIA AMENDOLA, VIA DI LOTTIZZAZIONE E VIA SPINELLI CON RELATIVO ADATTAMENTO DI VIA AMENDOLA ALLA NUOVA CONFORMAZIONE IN PROSSIMITÀ DELL'INCROCIO  
17 MODIFICA FOGNATURA CHIARA VIA AMENDOLA  
18 MODIFICA IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE DI VIA AMENDOLA IN CORRISPONDENZA DELLA NUOVA ROTATORIA  
19 PROLUNGAMENTO DELL'ACQUEDOTTO DI LOTTIZZAZIONE FINO ALL'INNESTO CON L'ACQUEDOTTO PUBBLICO PRESENTE IN VIA SPINELLI ED IN VIA DE GASPERI A FORMARE UN ANELLO IDRAULICO  
20 PREDISPOSIZIONE ACCESSI E VIABILITÀ AL FOSSO PETRAIA PER OPERE DI MANUTENZIONE DA PARTE DEGLI ORGANI COMPETENTI  
21 SOSTITUZIONE POMPE IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ACQUE NERE IN CORRISPONDENZA DELLA STAZIONE DI POMPAGGIO ALLA ROTATORIA DI VIA LEOPARDI  
22 SISTEMAZIONE IDRAULICA AREA A CONFINE TRA LA LOTTIZZAZIONE E LA ZONA 167 CON ESSA CONFINANTE  
23 NUOVO SCATOLARE IN CLS IN CORRISPONDENZA DELLA SP 152 EX AURELIA, DI DIMENSIONI INTERNE L=3,0 M. E H=3,5 M. DI CUI AL "PROGETTO PER LA REGIMAZIONE ED IL CONTROLLO DELLE PIENE DEL TORRENTE PETRAIA – II<sup>o</sup> LOTTO – VARIANTE N° 2", OMologazione OO.II. (AI SENSI DELL'ART. 57 DEL R.D. 523/1904) E AUTORIZZAZIONE OO.II. (AI SENSI DELL'ART. 98 DEL R.D. 523/1904) RILASCIATE DALL'UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE DI AREA VASTA GROSSETO-SIENA E OPERE MARITTIME CON PROT. N. 144114/P.90.10 DEL 7 GIUGNO 2011

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare:

- le opere di urbanizzazione sopra elencate dal numero 1 al numero 22, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- l'opera integrativa dettagliata al numero 23 quale obbligo perequativo inerente le destinazioni della Fase 2 nel rispetto delle disposizioni dettate dal Regolamento Urbanistico vigente per l'Area di Completamento CP07 corrispondente al comparto soggetto a piano attuativo.

L'importo delle opere di urbanizzazione elencate dal numero 1 al numero 22 sopra dettagliati, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione G.C. n. 162 del 23.07.2009, che ammonta ad Euro 2.071.868,66 (duemilionisettantunomilaottocentosessantotto virgola sessantasei) è stato già garantito con polizza n. IT103967 rilasciata in data 19.03.2010 dalla FINWORLD S.P.A. – Roma, allegata al Permesso a costruire gratuito n. 624/09 rilasciato il 08.03.2010 il cui inizio dei lavori è avvenuto in data 29.03.2010 giusta comunicazione prot. n. 6172/29.03.2010..

L'importo dell'opera integrativa dettagliata al numero 23, come quantificato con deliberazione G.C. n. .... del ...., ammonta ad Euro .....(.....).

Il soggetto attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dal computo metrico-estimativo suddetto, sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, sia interne che esterne, così come la realizzazione delle opere a carattere generale di interesse privato, resta subordinata all'ottenimento del permesso di costruire gratuito ai sensi della legge 10/77 e della L.R.T. 1/2005, che sarà rilasciato con le modalità di cui agli articoli seguenti.

L'attuazione degli interventi relativi alla realizzazione dei fabbricati previsti dal piano attuativo avverrà mediante il rilascio di unico permesso di costruire oneroso (oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) per ogni singolo lotto individuato dal piano di lottizzazione.

La volumetria indicata nelle tavole di progetto per ogni singolo lotto individuato è da considerarsi come quella massima ammissibile. Pertanto in sede di progettazione potranno essere introdotte modifiche, ma non incrementi, alla volumetria stessa derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non costituiranno variante al piano attuativo purchè rimanga invariata l'impostazione generale e l'impianto urbanistico del piano stesso .

## **ART. 5 – Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo, sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato; i progetti suddetti dovranno ottenere l'assenso preventivo, per la parte di competenza, dagli enti erogatori dei servizi a cui il soggetto attuatore si impegna a richiederli ed a depositarli all'Amministrazione Comunale al momento della presentazione.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i relativo/i all'edificazione dei lotti residenziale e commerciale.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, già elencate al precedente art. 4.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione sia interne che esterne al Piano Attuativo, di cui al precedente articolo 4.

Con riferimento alla realizzazione del Piano Attuativo in due distinte fasi di intervento si precisa che, nel caso di attuazione differita, l'agibilità/abitabilità degli edifici è comunque condizionata all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione interne alla medesima nonché all'ultimazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano Attuativo fatte salve le fattispecie riportate ai due comma successivi.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità/abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, insistenti su aree non di proprietà del soggetto attuatore, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione dello stesso le aree occorrenti in tempo utile.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal piano attuativo, saranno ultimati entro l'arco di tempo di validità della presente convenzione.

Il soggetto attuatore assumerà la Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i tutta la documentazione tecnica di rito, comprensiva di disegni tecnici e contabilità, relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

## **ART. 6 – Impegni del soggetto realizzatore**

Il soggetto attuatore con la stipula della presente convenzione si impegna:

- a provvedere alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Attuativo;
- ad assumere la Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dall' A.C.;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- a proporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in maniera da non modificare, con la realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, la superficie a parcheggio ed il numero degli stalli che il piano di lottizzazione prevede per l'area a parcheggi pubblici prospiciente i lotti.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a corrispondere al Comune la quota parte del contributo relativo alle opere di fognatura nera e bianca necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 550/93.

## **ART. 7 – Impegni del Comune**

L'Amministrazione Comunale considererà l'importo di cui alla D.G.C. n. 550/93 non dovuto, ovvero soddisfatto, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione a scompto superi gli oneri dovuti della cifra corrispondente a quanto previsto dalla medesima deliberazione.

L'Amministrazione Comunale si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal P.A. o ad esso correlati, con la massima sollecitazione;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità

L'Amministrazione Comunale si obbliga, con la firma del presente atto, a consegnare al soggetto attuatore le aree del Demanio Comunale eventualmente interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e quelle che l'Amministrazione medesima riterrà opportune per la completa sistemazione dell'ambito di intervento.

## **ART. 8– Cessione di aree Fase 1 dell'intervento**

Il soggetto attuatore con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'area di una superficie catastale complessiva di mq. 17.352 circa, rappresentate con campitura di colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Comparenti con me ....., omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tale area risulta così individuata:

Confini:.....

Dati Catastali: al NCT del Comune di Follonica il terreno è rappresentato nel foglio di mappa..... dalle particelle n° .....intestate a .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza:.....

Il soggetto attuatore si obbliga, prima del passaggio di proprietà delle aree specificate ai precedenti comma, ad effettuare le necessarie operazioni catastali per il cambiamento colturale e la corretta classificazione in relazione alla funzione pubblica che alle aree stesse sarà attribuita.

## **ART. 9 – Garanzie per l' esecuzione delle opere di urbanizzazione Fase 1 dell'intervento**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza, il soggetto attuatore ha fornito, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire, idonea fideiussione indai sensi dell' art. 75, comma 3, del D. Lgs. N. 163/2006, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escusione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione risultante dal progetto esecutivo approvato con D.G.C. n. 162 del 23.07.2009 come già specificato all'Art. 4.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell' esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all' 80% (ottanta per cento) dell' importo complessivo dei lavori. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall' approvazione del certificato di collaudo, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore tutte le fideiussioni consegnate all' Amministrazione stessa a garanzia dell' esecuzione delle opere, fermo restando l' accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre dell'importo garantito con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Gli obblighi del fidejussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la fideiussione non venisse rinnovata alla scadenza per qualsiasi motivo o al fidejussore non venisse pagato dal soggetto attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fidejussoria.

Il soggetto attuatore si impegna, comunque, a reintegrare la garanzia suddetta qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze, o nel caso previsto al successivo articolo.

Si da atto che nel contratto fidejussorio sono inseriti obblighi e prevista la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune garantito, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

## **ART. 10 – Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione Fase 1 dell'intervento**

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato dal Comune, con onorario a carico del soggetto attuatore (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche), che verrà direttamente corrisposto al professionista.

I compiti del collaudatore nominato dal Comune consistono in:

- 1) verifiche in corso d' opera e collaudo tecnico-amministrativo e statico di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d' opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche e di ogni altro impianto.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all' ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro tre mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all' Amministrazione Comunale con relativi elaborati.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i realizzatori delle opere saranno tenuti ad eliminarli nei modi e nei tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi – se del caso – della fideiussione prestata.

Entro tre mesi dall' approvazione del certificato di collaudo le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

## **ART. 11 – Manutenzione opere di urbanizzazione e di autosicurezza idraulica Fase 1 dell'intervento**

Il soggetto attuatore si obbliga a sostenere gli oneri relativi alla gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto altro necessario a garantire l'efficienza delle opere e delle aree indicate ai precedenti articoli nel periodo di validità della presente convenzione.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore, o suoi aventi causa, le responsabilità per danni a persone o cose occorse nelle aree comunali di cui sopra, derivanti da scarsa o cattiva manutenzione delle aree medesime.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a sostenere gli oneri relativi alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di autosicurezza idraulica previste dalla Fase 1 del progetto di piano attuativo come riportate negli elaborati di cui al precedente art. 3 (inserite successivamente nella Fase 2 come aree destinate a verde pubblico, parcheggio pubblico e lotto con destinazione non residenziale) compresa la manutenzione del verde stesso.

Quanto sopra sarà carico del soggetto attuatore fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà portato a termine le Opere di messa in sicurezza del Torrente Petraia e provveduto alla deperimetrazione

delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) inserite nel comparto ovvero alla certificazione dell'eliminazione del rischio.

Successivamente alla deperimetrazione delle aree P.I.M.E. ovvero al rilascio della certificazione di eliminazione del rischio il soggetto attuatore si obbliga a sostenere gli oneri relativi al completamento del Piano di Lottizzazione, come riportato negli elaborati per la Fase 2 di cui al precedente art. 3, realizzando le opere di urbanizzazione (aree a verde pubblico ed il parcheggio pubblico n° 5) nel rispetto delle procedure e con le modalità già indicate dagli articoli precedenti.

#### **ART. 11/bis– Garanzie per l' esecuzione delle opere perequative afferenti la Fase 2 dell'intervento**

Il soggetto attuatore, consapevole che l'attuazione della Fase 2 è subordinata alla realizzazione delle Opere di messa in sicurezza del Torrente Petraia e alla deperimetrazione delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) inserite nel comparto ovvero alla certificazione dell'eliminazione del rischio, si obbliga a sostenere gli oneri relativi alla realizzazione dell'opera perequativa di propria competenza come specificata all'art. 4, punto 23.

A garanzia della piena ed esatta esecuzione dell'opera perequativa il soggetto attuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire gratuito per la realizzazione dell'opera medesima, idonea fideiussione ai sensi dell' art. 75, comma 3, del D. Lgs. N. 163/2006, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escusione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello risultante dal progetto esecutivo approvato con D.G.C. n. .... del .....

Entro sessanta giorni dall' approvazione del certificato di collaudo, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore tutte le fideiussioni consegnate all' Amministrazione stessa a garanzia dell' esecuzione delle opere, fermo restando l' accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

In caso di mancato rispetto degli impegni assunti, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre dell'importo garantito con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per il pagamento ed i prelievi che il Comune dovrà fare.

Gli obblighi del fidejussore nei confronti del Comune restano validi fino a quando il Comune stesso non avrà emesso apposita dichiarazione liberatoria e ciò anche quando la fideiussione non venisse rinnovata alla scadenza per qualsiasi motivo o al fidejussore non venisse pagato dal soggetto attuatore il corrispettivo pattuito per la polizza fidejussoria.

Il soggetto attuatore si impegna, comunque, a reintegrare la garanzia suddetta qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze, o nel caso previsto al successivo articolo.

Si da atto che nel contratto fidejussorio sono inseriti obblighi e prevista la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune garantito, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

#### **ART. 12 – Fase 2 dell'intervento**

Fermi restando gli impegni assunti dal soggetto realizzatore e dal Comune così come specificati al precedente art. 6 le parti danno atto che in relazione alla realizzazione della Fase 2 dell'intervento sarà fatto riferimento agli articoli da 8 a 11 precedenti come meglio specificato in seguito.

L'area relativa alle opere di urbanizzazione primaria della Fase 2 (verde pubblico ed il parcheggio pubblico n° 5) sarà ceduta al Comune con le modalità di cui al precedente art. 8. Tale area risulta così individuata:

Confini:.....

Dati Catastali: al NCT del Comune di Follonica il terreno è rappresentato nel foglio di mappa.....dalle particelle n° .....intestate a .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza:.....

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza relative alla Fase 2 saranno seguite le medesime disposizioni riportate al precedente art. 9.

Le opere di urbanizzazione relative alla Fase 2 saranno sottoposte alle modalità di collaudo, consegna e trasferimento già indicate al precedente art. 10.

Gli oneri relativi alla gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto altro necessario a garantire l'efficienza delle opere e delle aree relative alla Fase 2 saranno sostenuti dal soggetto attuatore secondo le disposizioni dettate dal precedente art. 11.

#### **ART. 13 – Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste dal Piano Attuativo dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano regolatore generale, del Piano Strutturale e del piano medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire è/saranno subordinato/i all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Piano.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e sarà versato dal soggetto attuatore al momento del ritiro del permesso medesimo.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal Piano Attuativo saranno ultimati entro 3 anni dal rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, salvo eventuali deroghe. Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati e completati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

#### **ART. 14 – Varianti in corso d' opera**

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consuntivi dell' A.C.. Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell' A.C. e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione. Negli altri casi, l' autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate, con apposito atto da parte del Consiglio Comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

#### **ART. 15 – Abitabilità/Agibilità degli edifici**

L'agibilità potrà essere rilasciata per ogni singolo edificio, terminato e completo dei servizi ad esso afferenti, solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle relative agli allacciamenti ai pubblici servizi nonché delle opere di autosicurezza idraulica.

Resta inteso che il collaudo suddetto interesserà esclusivamente le predette opere e non dovrà riguardare il funzionamento dei pubblici servizi ai quali tali opere vengono ad essere allacciate.

Il soggetto attuatore si obbliga a:

- non modificare le destinazioni d'uso previste per i fabbricati o parti di essi senza prima avere ottenuto la relativa autorizzazione comunale;
- utilizzare i fabbricati solo successivamente al rilascio dei relativi certificati di abitabilità.

#### **ART. 16 – Clausole da trascrivere nei contratti**

Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nei contratti di alienazione degli immobili realizzati all'interno dell'area di intervento la seguente clausola:

“L'acquirente è pienamente consapevole che non è e sarà possibile realizzare alcuna apertura nelle recinzioni, muri perimetrali e comunque alterare le strutture di confine con le aree pubbliche per aprire passaggi pedonali e/o carrabili di qualunque genere e tipologia”.

Nel caso in cui procuri in qualunque modo tale passaggio sulle aree pubbliche, l'Amministrazione comunale provvederà ad intimare l'immediata remissione in pristino con facoltà di procedere coattivamente alla chiusura dei passaggi abusivamente realizzati.

#### **ART. 17 – Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità fino al 3 agosto 2019, fermi restando gli impegni assunti dalle parti al precedente art. 13 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Nel caso in cui tale termine venga superato, si avrà la decadenza della convenzione per le parti non realizzate, fermo restando ogni diritto del Comune alla acquisizione gratuita delle aree e degli immobili non ultimati ed alla non restituzione delle somme versate o garantite per oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 18 – Assunzione e trasferimento degli obblighi**

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda.

Il realizzatore, o suo avente causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Piano Attuativo, specifiche clausole

mediante le quali il mandatario e/o l' acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

#### **ART. 19 – Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Grosseto .

#### **ART. 20 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al soggetto attuatore, che se le assume.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.

Follonica, il.....